

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 22-24, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 78,6 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003097:2194, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.09.2023

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

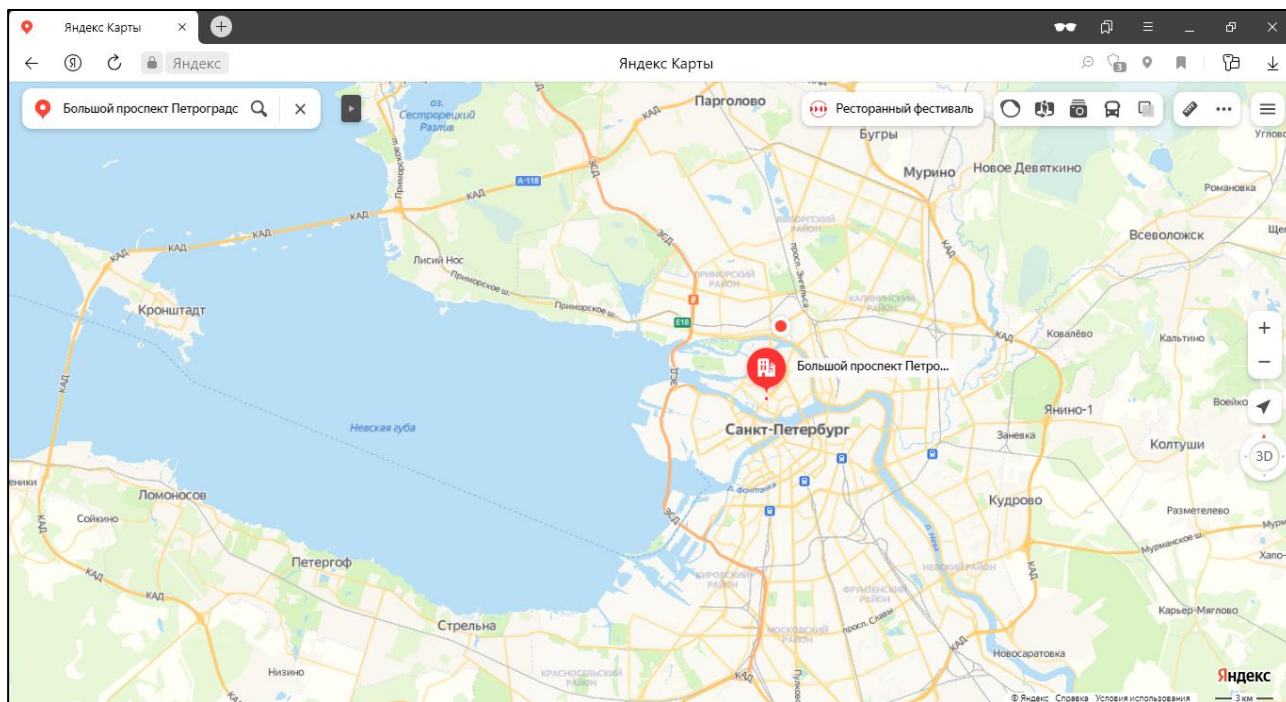


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

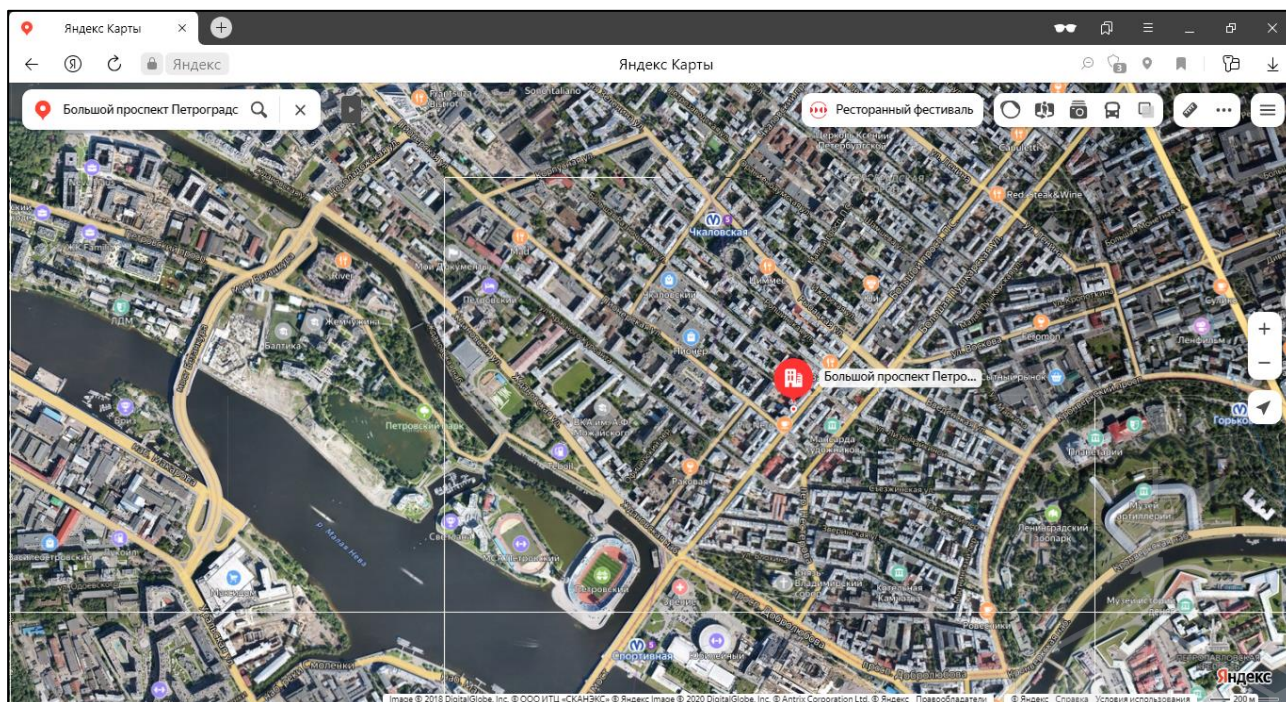
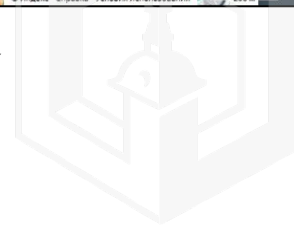


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	78,6
Кадастровый номер	78:07:0003097:2194
Кадастровая стоимость, руб.	4 909 756,30
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	62 465,09
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,85
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78/031-78/080/019/2015-393/1 от 24.09.2015 г.
Вход	Отдельный из-под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки, наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Хорошее (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003097:2194
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 22-24, литера. А, пом. 7-Н
Площадь, кв.м	78.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4909756.30
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

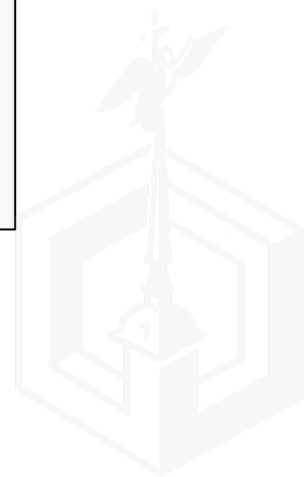
Ранее присвоенные номера

Условный номер	78-78/031-78/080/019/2015-393
Кадастровый номер	78:7:3097:1:2:19

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/031-78/080/019/2015-393/1 от 24.09.2015
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



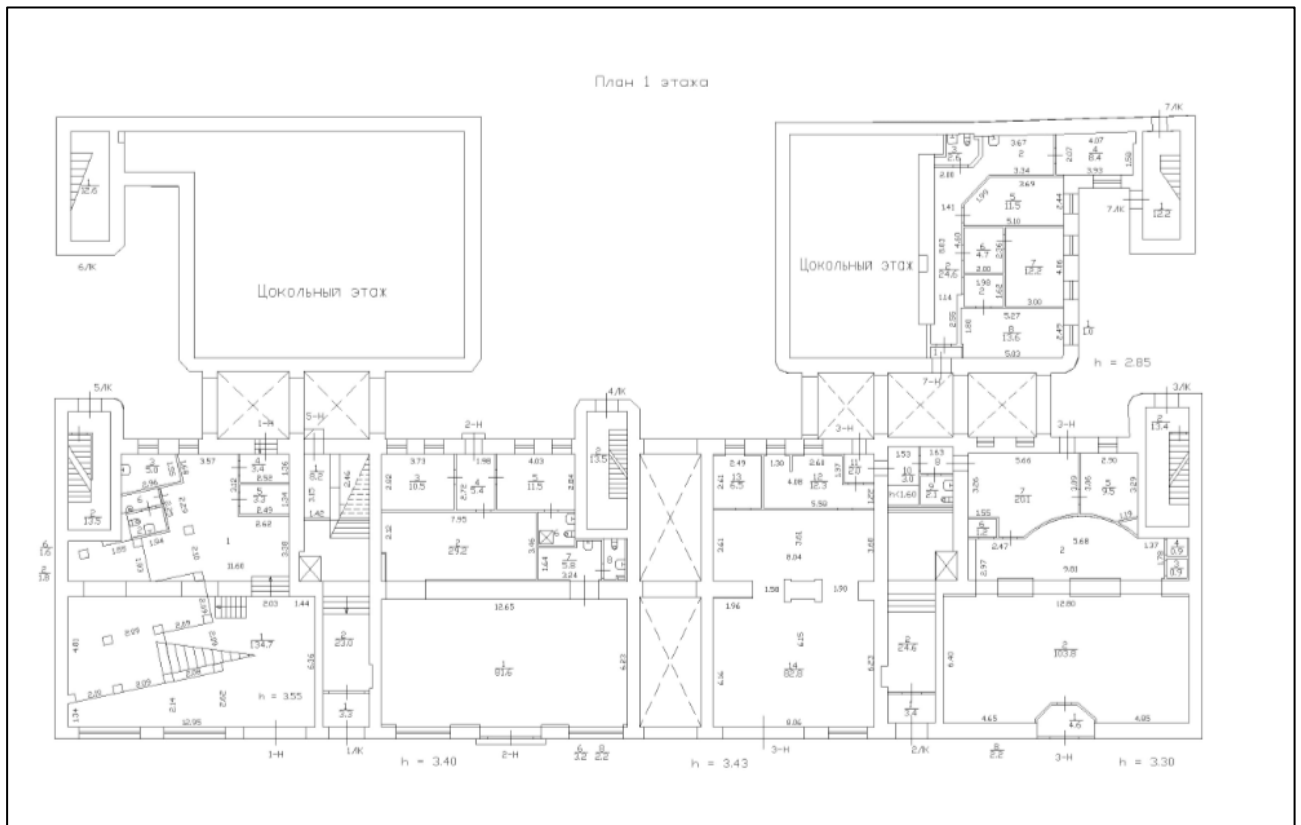


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

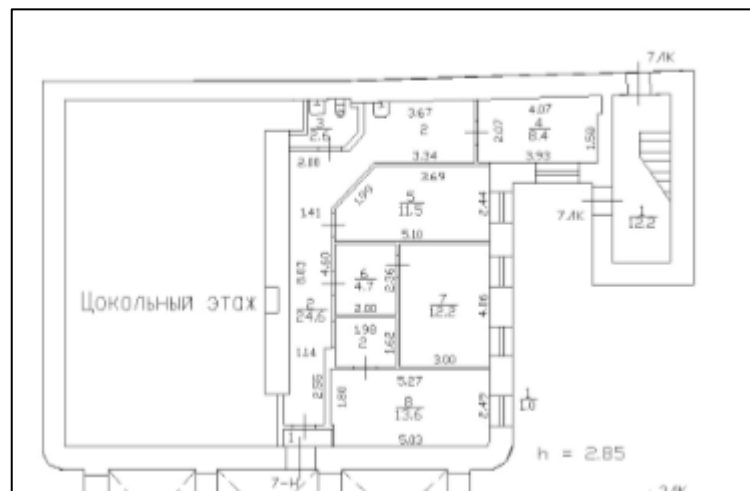


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.



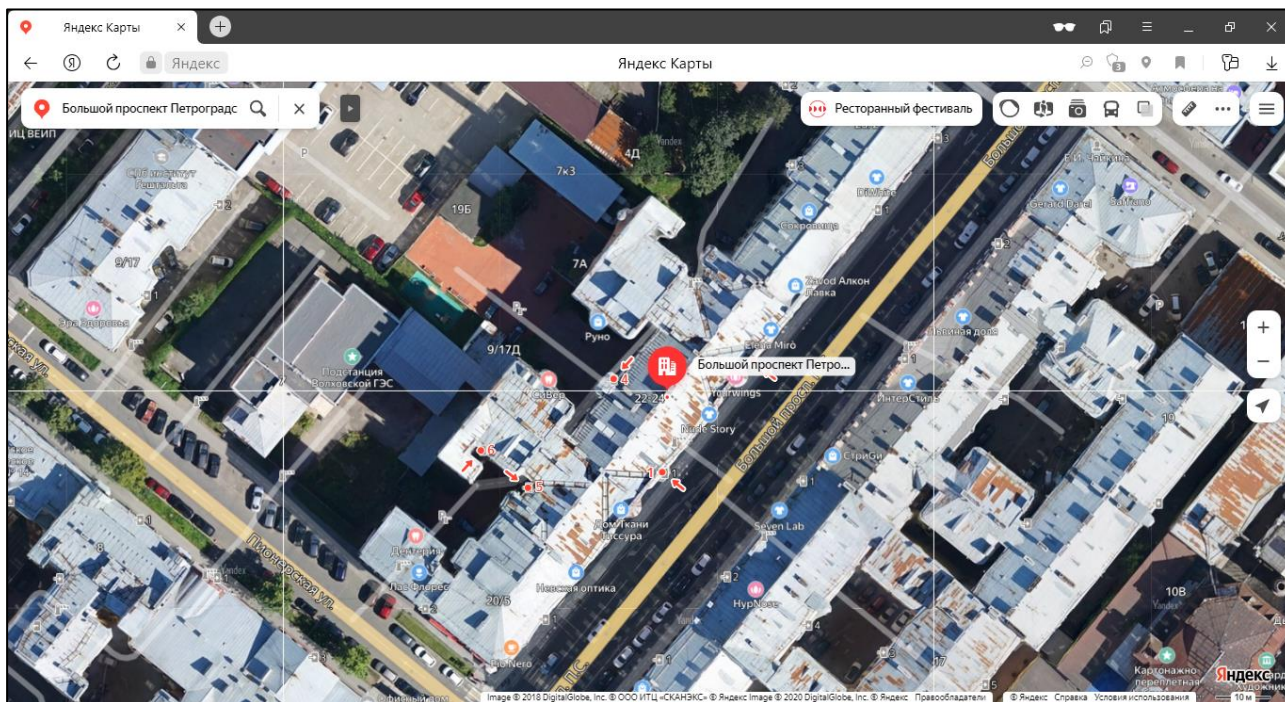


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детский сад, детская поликлиника, музей сновидений Фрейда, аптека, кафе, учебный центр перманентного макияжа, магазин «нитки, пряжа», бизнес-центр «ВМБ-Траст».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен Большом проспекте Петроградской стороны. Расстояние до Каменноостровского проспекта – около 2 км.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 7 минутах (570 м) пешей доступности. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта «Введенский проспект» – около 200 м.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121726002 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7496/21-0-1 от 13.09.2021 г. объект по адресу 197198, г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 22-24, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.И. Колышко».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО от 03.03.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 22-24, литера А, пом. 7-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного

наследия «Дом В.И. Кольшко», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

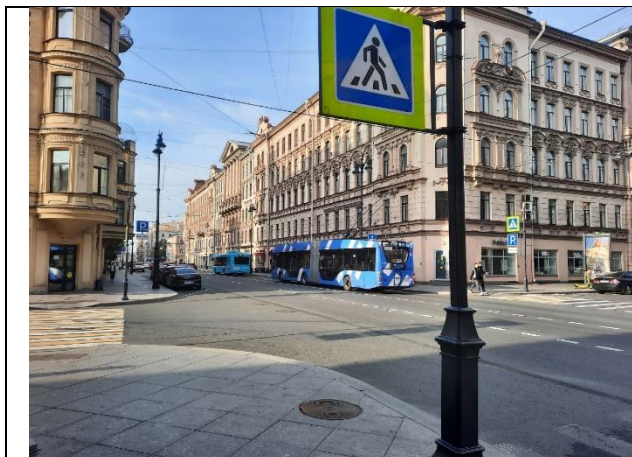


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

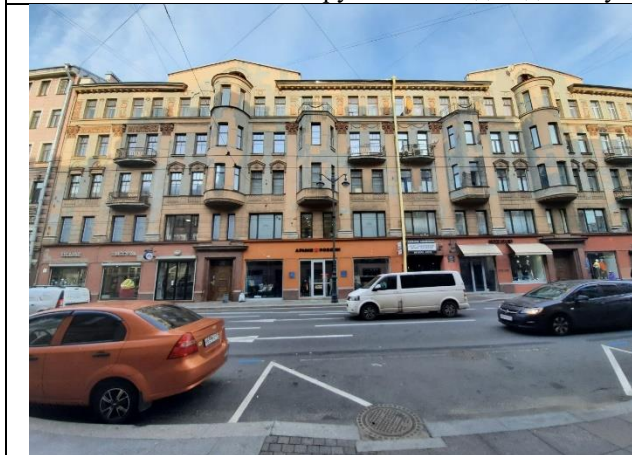


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель

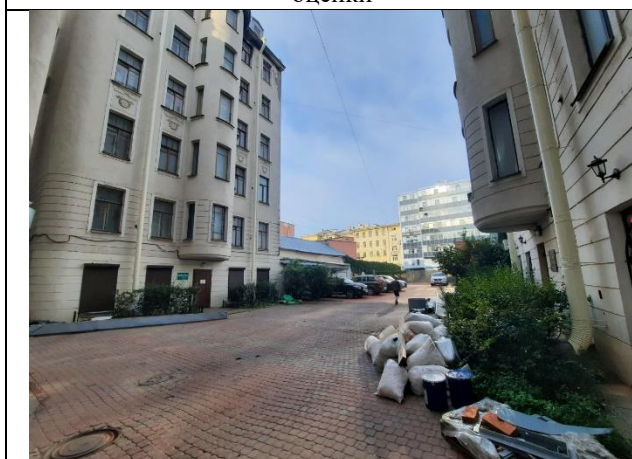


Фото № 5 – Двор



Фото № 6 – Вход в помещение



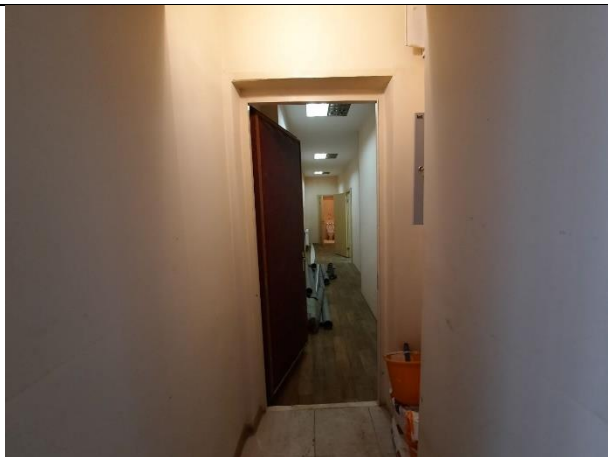


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

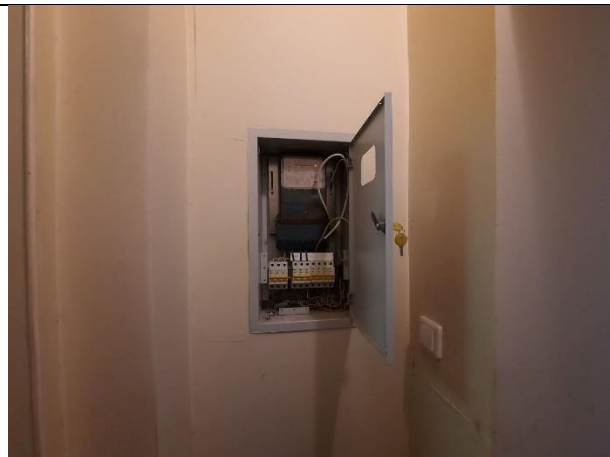


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

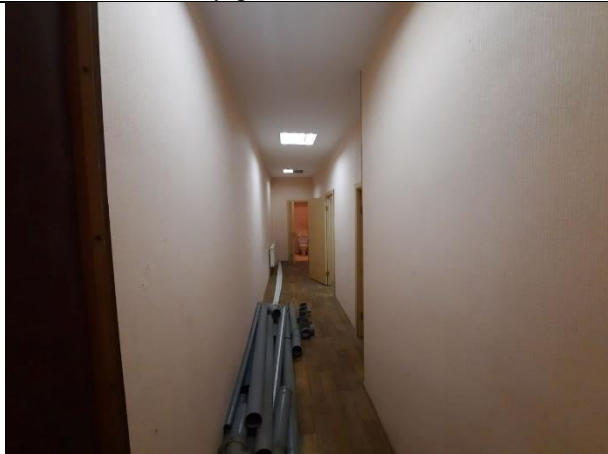


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

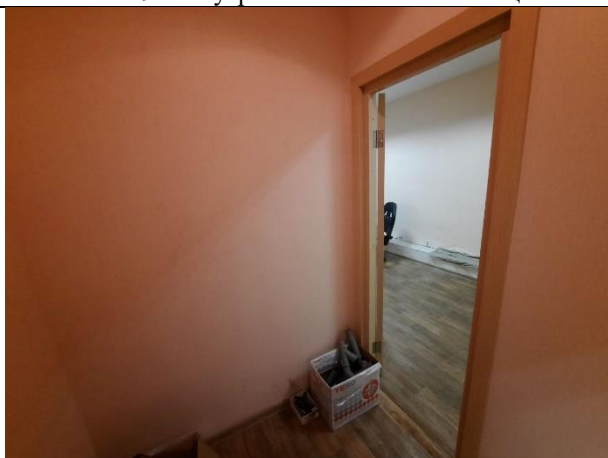


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения

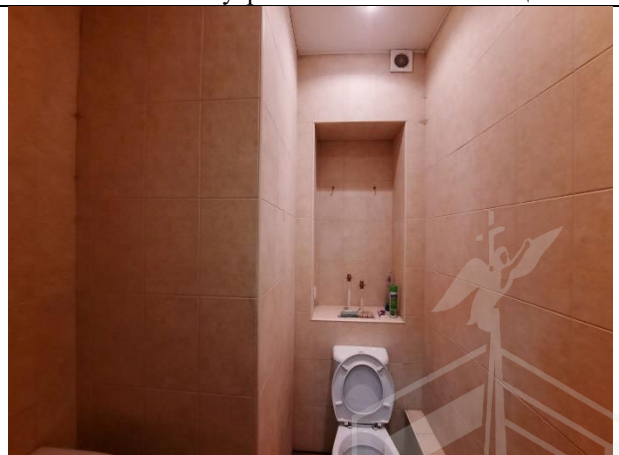
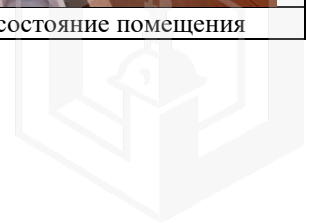


Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Большой проспект Петроградской стороны, дом 22-24, литера А, помещение 7-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 22-24, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 78,6 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003097:2194, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.09.2023, при дневном освещении
Вход	Отдельный из-под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки, наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Хорошее (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	29.09.2023



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 22-24, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 78,6 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003097:2194, 1 этаж	105 598	8 300 000	126 718	9 960 000
Итого:	105 598	8 300 000	126 718	9 960 000

